PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de London

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Marché du Neuf

Les Mises en Chantier Demeureront Robustes

Date de diffusion : Printemps 2006

Cette année, 3 000 habitations seront commencées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London; il s'agit là d'une légère baisse, de 2 %, par rapport à l'an passé. La demande de logements continue d'être soutenue par de bas taux hypothécaires, une croissance de l'emploi et une migration nette positive. Compte tenu du niveau quasi record des ventes S.I.A.® au premier trimestre de 2006, on peut s'attendre à ce que l'activité demeure forte sur le marché du neuf tout au long de l'année.

La construction d'immeubles de logements collectifs a été vigoureuse au cours des trois dernières années et, depuis 10 ans, une seule année a été plus animée que 2005. Le principal facteur à l'origine du haut niveau des mises en chantier est la demande provenant des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison (gens âgés de 55 à 64 ans). Ces ménages représentent 10 % de la population de la RMR de London. Toutefois, ce pourcentage devrait augmenter constamment et se situer près de 14 % d'ici 2020. Si on prévoit que le nombre de logements collectifs commencés montera de 10 % cette année et atteindra 1 100, c'est en grande partie parce que les ménages de ce groupe cible se verront offrir des appartements et des maisons en rangée de luxe sur le marché locatif.

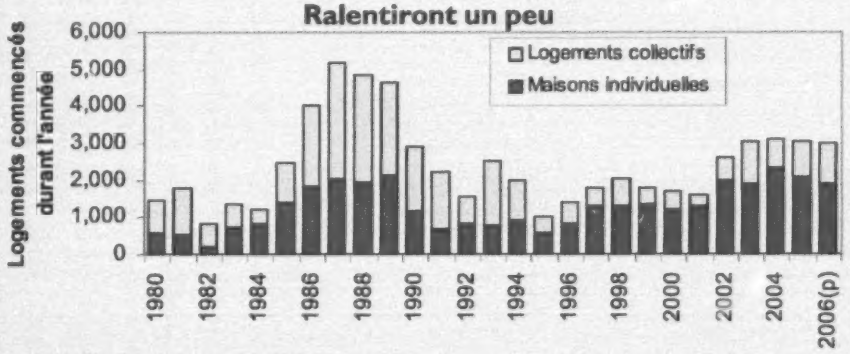
Les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront de 7,9 % en 2006 : il y en aura 1 900. Une hausse des taux d'intérêt est attendue. Par ailleurs, la progression du prix des habitations sera supérieure au taux d'inflation et à l'augmentation moyenne des salaires.

L'accroissement des coûts liés à la construction est pris en compte dans l'Indice des prix des logements neufs (IPLN). Depuis 2003, celui-ci a crû en moyenne de 5 % par année. Après s'être accru de 10 % en 2005, le prix moyen des maisons individuelles neuves devrait monter de 5 % et se chiffrer à 284 500 $.

SOMMAIRE

1 **Marché du Neuf**
Les Mises en Chantier Demeureront Robustes
2 **Marché de la Revente**
Les Ventes sont Fortes et L'offre S'accroît
3 **Marché Locatif**
Plafonnement du Taux D'inoccupation
4 **Tendances Économiques**
1) Le Nombre d'emplois Demeure élevé
2) Hausse Modérée des Taux Hypothécaires
5 **Résumé des Prévisions**

Les Mises en Chantier d'Habitations Ralentiront un peu



Source : Prévisions de la SCHL

Penny Wu, analyste de marché, SCHL
Tél. : 519-873-2426 Téléc. : 519-438-5266
pwu@schl.ca

Canada

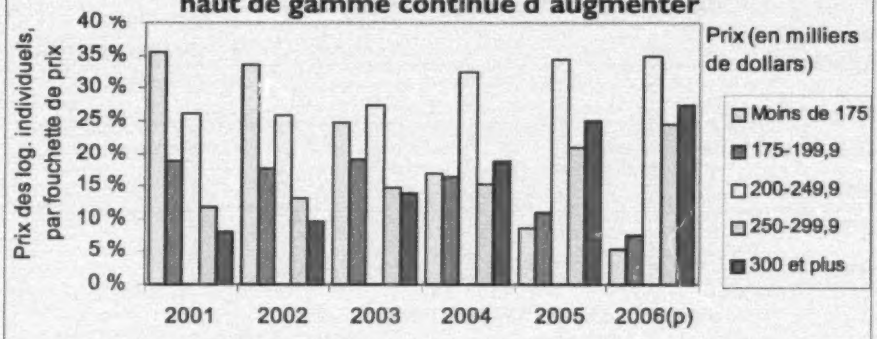
60 YEARS ANS

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

En raison de la progression constante du prix des maisons individuelles neuves et de l'important écart entre le prix des logements neufs et celui des unités existantes, les accédants à la propriété opteront davantage pour le marché de la revente. On trouve de moins en moins de maisons individuelles neuves dont le prix est inférieur à 175 000 $. Alors que celles-ci représentaient 35,4 % des maisons individuelles neuves achevées et vendues en 2001, elles ne comptaient plus que pour 8,5 % des ventes en 2005. Selon les prévisions, les ventes de maisons de moins de 175 000 $ ne représenteront que 5,5 % du total des transactions en 2006.

Une grande part des habitations neuves seront acquises par des acheteurs qui possèdent déjà un logement. Depuis 2001, ces propriétaires ont accumulé un avoir propre foncier important en raison de la flambée du prix des propriétés. La part de marché des unités haut de gamme est en progression depuis ce temps, et il en sera de même en 2006. Ainsi, 52 % des habitations neuves qui seront achetées cette année le seront à un prix supérieur à 250 000 $, comparativement à 46 % en 2005. Parmi les logements neufs vendus, la proportion de ceux ayant un prix égal ou supérieur à 300 000 $ montera à 27,5 %, alors qu'elle était de 25 % en 2005.

Sur le marché du neuf, la demande de logements haut de gamme continue d'augmenter



Source : prévisions de la SCHL

Marché de la Revente

Les Ventes sont Fortes et L'offre S'accroît

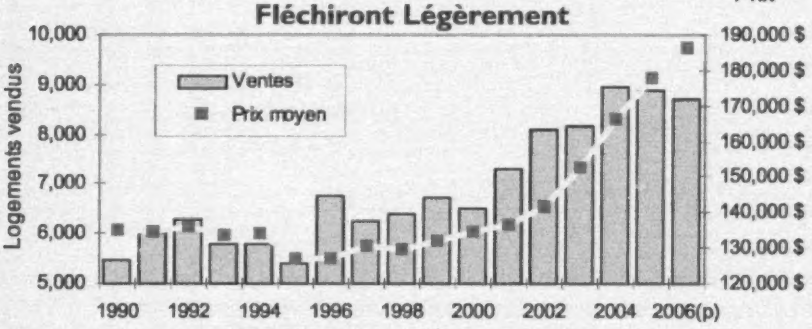
La vigueur des ventes au cours du premier trimestre se répercutera tout au long de l'année, si bien que le volume des transactions de 2006 sera le troisième sommet en importance jamais enregistré à London. Au total, 8 700 logements seront vendus, c'est-à-dire seulement 2 % de moins qu'en 2005.

Dans la RMR de London, le prix des habitations existantes est inférieur à la moyenne ontarienne. Compte tenu du niveau relativement bas des taux d'intérêt, les mensualités hypothécaires resteront abordables dans la région. En 2006, on continuera d'observer une croissance soutenue de l'emploi, une progression des salaires, une solide augmentation du prix des logements et une forte migration nette, de sorte que le marché de la revente demeurera animé.

La hausse du prix des logements existants se traduira par un nombre accru de nouvelles inscriptions. Celles-ci progresseront de 4 % dans la région de London-St. Thomas cette année. En raison d'une offre plus importante et d'une légère diminution du volume des transactions, le marché de la revente se rapprochera du seuil d'équilibre. Toutefois, comme le rapport ventes-nouvelles inscriptions demeurera supérieur à 60 %, ce marché sera encore favorable aux vendeurs.

Puisque les acheteurs auront davantage de choix, les habitations à vendre resteront plus longtemps sur le marché. Par conséquent, la progression des prix ralentira : elle sera de 4,8 % en 2006, contre 7 % en 2005. Les prix continueront néanmoins de croître plus fortement que l'inflation, et le prix de vente S.I.A.® moyen devrait atteindre 186 000 $ cette année.

Les Ventes S.I.A.® Fléchiront Légèrement



Sources : chambre immobilière de London-St. Thomas; prévisions de la SCHL.

Marché Locatif

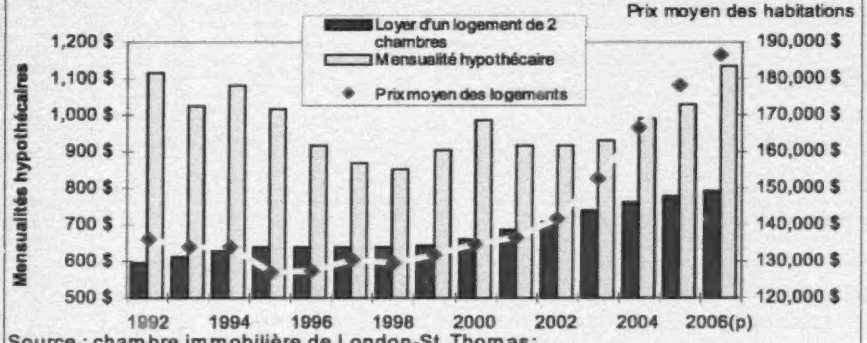
Plafonnement du Taux D'inoccupation

L'écart de plus en plus grand entre le coût des habitations pour propriétaire-occupant et celui des logements locatifs fera en sorte que moins de locataires accéderont à la propriété. Le taux d'inoccupation diminuera un peu : il passera de 4,2 %, en 2005, à 4 %, en 2006.

Étant donné que les taux hypothécaires ont légèrement monté et que le prix des logements existants croît relativement rapidement, l'augmentation des mensualités hypothécaires associées à une propriété de prix moyen est supérieure au taux d'inflation depuis 2004. Compte tenu des taux hypothécaires prévus cette année, les mensualités hypothécaires relatives à une habitation existante de prix moyen devraient augmenter de 10 %. En comparaison, les hausses de loyers seront de 2 %.

Du côté de l'offre, 523 appartements locatifs devraient être achevés en 2006, c'est-à-dire légèrement moins qu'en 2005 (538); cela exercera également une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation. Le marché locatif s'assouplit depuis 2004, année où le taux d'inoccupation a dépassé la moyenne historique, qui est de 3,6 %. Depuis cette

Mensualités Hypothécaires en Comparaison des Loyers



Source : chambre immobilière de London-St. Thomas; prévisions de la SCHL.

année-là, les augmentations de loyers se maintiennent près du taux d'inflation. En 2006, comme le taux d'inoccupation demeurera assez élevé, le loyer moyen devrait monter un peu, soit de 2 %.

Tendances Économiques

Le Nombre d'emplois Reste Élevé

L'emploi devrait croître de 1,2 % dans la région de London, ce qui est inférieur au rythme de progression annuel moyen des cinq dernières années (1,5 %). On comptera donc 246 000 emplois en 2006.

Le marché du travail de la RMR de London a connu une expansion plus forte que la moyenne en 2004, et l'emploi est resté stable en 2005. Depuis 2000, les gains hebdomadaires moyens sont en progression constante.

L'emploi s'est beaucoup amélioré, en 2005, dans le secteur des services d'enseignement et dans celui regroupant les services aux entreprises, les services relatifs aux bâtiments et les autres services de soutien. Le secteur des administrations publiques a lui aussi connu une croissance de l'emploi. En 2006, ce sont les secteurs des services, comme les soins de santé, l'éducation, les services financiers, l'assurance et l'immobilier, qui seront à l'origine des gains dans l'emploi.

Dans le secteur de la construction, l'emploi continuera de régresser. En 2005, la valeur des permis de construire délivrés par la ville de London s'est élevée à 619 millions de dollars, ce qui représente un repli de 4,3 % par rapport au niveau affiché en 2004.

Après avoir chuté durant la deuxième moitié de 2005, la confiance des consommateurs s'est renforcée. L'Indice des attitudes des consommateurs indique que 52 % des Ontariens étaient convaincus que le moment était opportun pour faire l'achat d'un bien important. La construction d'une usine de Toyota, à Woodstock, et l'agrandissement des installations de la brasserie Labatt, à London, aideront à stimuler la confiance des consommateurs à l'échelle locale en 2006.

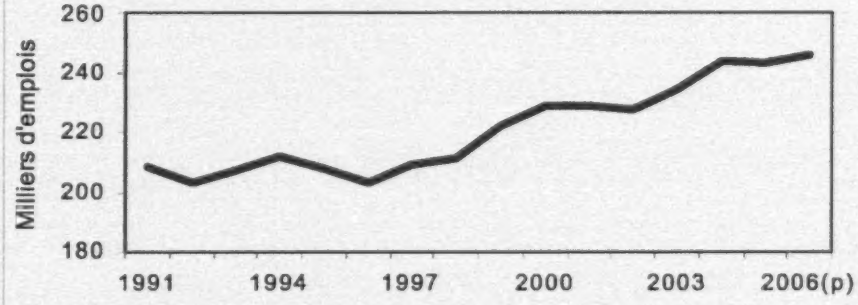
Les Taux Hypothécaires Augmenteront en 2006

Cette année et l'an prochain, l'inflation modérée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine aideront à limiter l'ampleur et la rapidité des hausses de taux d'intérêt et de taux hypothécaires au Canada.

Les taux hypothécaires, qui restent bas en comparaison des normes historiques, s'élèveront graduellement pour gagner de 50 à 75 points de base en 2006. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 5,75 et 6,75 %, entre 6,00 et 6,75 %, et entre 6,25 et 7,25 % cette année.

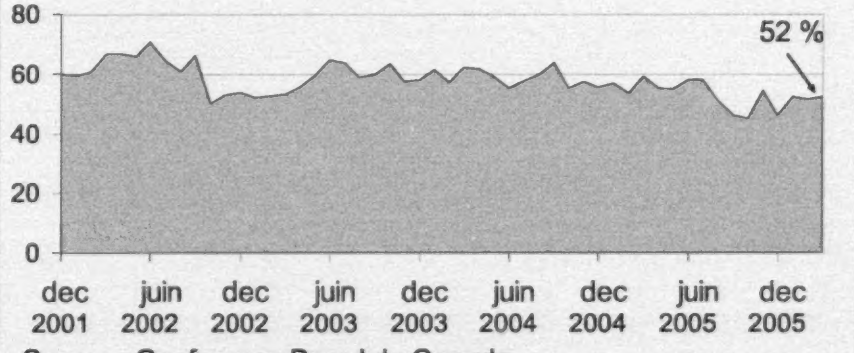
En 2007, ces mêmes taux devraient monter légèrement et augmenter de 25 points tout au.

La Croissance de Lèmploi est Stable



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL.

Attitudes des Consommateurs à L'égard des Gros Achats



Source : Conference Board du Canada

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Prévisions pour London et les environs en date d'avril 2006

MARCHÉ DU NEUF	2003	2004	2005	2006(p)	Var. en % 2005	Var. en % 2006(p)
Région métropolitaine de recensement (RMR) de London						
Logements mis en chantier						
1. Maisons individuelles	1 893	2 336	2 063	1 900	-11,7 %	-7,9 %
2. Logements collectifs	1 134	742	1 004	1 105	35,3 %	10,0 %
3. Tous logements confondus [1+2]	3 027	3 078	3 067	3 005	-0,4 %	-2,0 %
Logements collectifs selon la catégorie						
Jumelés	22	26	44	50	69,2 %	13,6 %
Log. en rangée (locatifs/pour prop.-occ.)	39/236	75/228	58/252	68/232	2,3 %	-3,2 %
Appart. (locatifs/pour prop.-occ.)	837/0	333/80	650/0	560/195	57,4 %	16,2 %
Prix moyen (maisons individuelles)						
Plain-pied/ranch	213 526 $	240 922 $	273 619 $	290 857 $	13,6 %	6,3 %
Deux étages	241 709 $	253 113 $	267 633 $	277 268 $	5,7 %	3,6 %
Toutes les maisons individuelles	231 237 $	246 948 $	270 936 $	284 483 $	9,7 %	5,0 %
Indice des prix des log. neufs (1997=100)	115,0	120,4	126,3	130,6	4,9 %	3,4 %
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Chambre immobilière de London-St. Thomas						
Ventes S.I.A.®	8 153	8 953	8 873	8 696	-0,9 %	-2,0 %
Prix S.I.A.® moyen	152 539 $	166 464 $	178 060 $	186 375 $	7,0 %	4,8 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	12 181	13 555	13 732	14 280	1,3 %	4,0 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	67 %	66 %	65 %	61 %		
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des appartements	2,1 %	3,7 %	4,2 %	4,0 %		
Loyer moyen (log. de deux chambres)	736 $	758 $	775 $	791 $	2,2 %	2,0 %
SURVOL DE L'ÉCONOMIE						
Taux hypothécaire (1 an)	4,84	4,59	5,06	6,27		
Taux hypothécaire (5 ans)	6,39	6,23	5,99	6,78		
Personnes occupées (milliers de personnes)	234,4	243,6	243,1	246,0	-0,2 %	1,2 %
Croissance de l'emploi (milliers d'emplois)	7,0	9,2	-0,5	2,9		
Taux de chômage (en %) à London/en Ontario	6,8/7	5,9/6,8	6,6/6,6	6,6/6,6		

p = prévisions de la SCHL; celles sur les taux hypothécaires sont fondées sur des données de diverses sources en date d'avril 2006.
Sources : Statistique Canada, chambre immobilière de London-St. Thomas, SCHL

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64329_2006_B01